

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# HONGKONG CHINESE LIMITED

## 香港華人有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：655)

### 中期業績 截至二零一四年九月三十日止六個月

香港華人有限公司(「本公司」)董事會公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至二零一四年九月三十日止六個月 千港元	截至二零一三年九月三十日止六個月 千港元
收入	2	114,516	1,927,797
銷售成本		(31,627)	(1,164,156)
溢利總額		82,889	763,641
行政開支		(39,179)	(39,831)
其他經營開支		(21,929)	(54,013)
投資物業之公平值收益淨額		20,081	-
融資成本		(1,137)	(654)
所佔聯營公司業績		14,289	31,841
所佔合營企業業績	4	(78,976)	68,035
除稅前溢利／(虧損)	5	(23,962)	769,019
所得稅	6	(20,357)	(283,036)
期內溢利／(虧損)		(44,319)	485,983
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(50,327)	402,589
非控股權益		6,008	83,394
		(44,319)	485,983
		港仙	港仙
本公司權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	7		
基本		(2.5)	20.1
攤薄		不適用	不適用

有關中期分派之詳情，載於中期業績附註8。

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期內溢利／(虧損)	(44,319)	485,983
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益表之 其他全面收入／(虧損)：		
可供出售財務資產：		
公平值變動	85	(4,549)
出售之調整	4	481
所得稅影響	371	1,847
	<u>460</u>	<u>(2,221)</u>
所佔合營企業之其他全面虧損：		
所佔可供出售財務資產公平值變動	(5,082)	(4,165)
所佔現金流對沖公平值變動之有效部份	(1,351)	(4,018)
所佔折算海外業務之匯兌差額	(76,807)	(119,316)
	<u>(83,240)</u>	<u>(127,499)</u>
折算海外業務之匯兌差額	<u>(9,126)</u>	<u>(3,071)</u>
於其後期間可重新分類至損益表之其他 全面虧損淨額及期內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(91,906)</u>	<u>(132,791)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>(136,225)</u>	<u>353,192</u>
以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(142,428)	268,238
非控股權益	6,203	84,954
	<u>(136,225)</u>	<u>353,192</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
商譽		71,485	71,485
固定資產		73,187	16,915
投資物業		239,558	219,917
於聯營公司之權益		472,354	506,968
於合營企業之權益	4	7,856,183	7,978,964
可供出售財務資產		95,800	104,245
貸款及墊款		97,331	91,151
		<u>8,905,898</u>	<u>8,989,645</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售之物業		150,449	173,087
發展中物業		739,801	633,422
貸款及墊款		266,561	276,447
應收賬款、預付款項及按金	9	118,318	167,022
可供出售財務資產		20,940	3,753
按公平值列入損益表之財務資產		120,688	123,474
可收回稅項		422	518
客戶之信託銀行結餘		326,858	311,353
受限制現金		96,784	174,303
國庫票據		48,500	33,950
現金及銀行結餘		1,999,679	2,289,239
		<u>3,889,000</u>	<u>4,186,568</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他貸款		345,083	308,387
應付賬款、應計款項及已收按金	10	1,126,333	1,177,804
客戶之往來、定期、儲蓄及其他存款		358,026	332,180
應付稅項		284,938	611,570
		<u>2,114,380</u>	<u>2,429,941</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,774,620</u>	<u>1,756,627</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>10,680,518</u>	<u>10,746,272</u>

	二零一四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他貸款	<b>104,660</b>	–
遞延稅項負債	<b>110,844</b>	106,724
	<b>215,504</b>	106,724
<b>資產淨值</b>	<b>10,465,014</b>	10,639,548
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	<b>1,998,280</b>	1,998,280
儲備	<b>8,212,498</b>	8,393,235
	<b>10,210,778</b>	10,391,515
非控股權益	<b>254,236</b>	248,033
	<b>10,465,014</b>	10,639,548

附註：

## 1. 主要會計政策

本中期業績乃未經審核、簡明及已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。本中期業績已經本公司之審核委員會審閱。

編製本中期業績所採納之會計政策及編製基準，乃與本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核財務報告書所採納之會計政策及編製基準符合一致，惟以下所述者除外。

本集團已於本期間之中期業績首次採納下列於二零一四年四月一日或以後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(下文統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體 之修訂
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號財務工具：呈列 — 抵銷財務 資產及財務負債之修訂
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號財務工具：確認及計量 — 衍生工具之約務更替及對沖會計之延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期業績並無重大財務影響。

## 2. 收入

收入乃本集團之營業額，包括租金收入總額、出售物業所得款項、財務投資之收入(包括銀行存款之利息收入)、證券投資之收入(包括出售證券投資之收益／(虧損)、股息收入及相關利息收入)、包銷及證券經紀之收入、來自一間銀行附屬公司之利息收入、佣金、交易收入及其他收入之總額、項目管理之收入總額，以及放款及其他業務之利息及其他收入。

按本集團主要業務劃分之收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業投資	5,416	6,438
物業發展(附註)	50,945	1,869,537
財務投資	25,590	11,237
證券投資	4,863	4,940
企業融資及證券經紀	10,801	15,824
銀行業務	11,479	10,322
項目管理	-	3,857
其他	5,422	5,642
	<u>114,516</u>	<u>1,927,797</u>

附註：收入主要來自已於截至二零一三年九月三十日止六個月期間竣工之北京物業發展項目出售物業所得款項。

銀行業務應佔收入指根據中華人民共和國澳門特別行政區金融體系法獲發牌之一間持牌信貸機構澳門華人銀行股份有限公司所得之收入。銀行業務應佔收入分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	9,338	8,463
佣金收入	1,883	1,313
其他收入	258	546
	<u>11,479</u>	<u>10,322</u>

### 3. 分部資料

就管理而言，本集團業務架構乃按其產品及服務分為若干業務單位，報告營運分部如下：

- (a) 物業投資分部包括出租及轉售物業；
- (b) 物業發展分部包括發展及銷售物業；
- (c) 財務投資分部包括在貨幣市場之投資；
- (d) 證券投資分部包括買賣證券及可供出售財務資產；
- (e) 企業融資及證券經紀分部提供證券及期貨經紀、投資銀行、包銷及其他相關顧問服務；
- (f) 銀行業務分部從事提供商業及零售銀行服務；
- (g) 項目管理分部從事提供項目管理、市場推廣、銷售及行政工作，以及其他相關服務；及
- (h) 「其他」分部主要包括發展電腦硬件及軟件、放款、提供基金管理及投資顧問服務。

為對資源分配作出決策與評估表現，管理層會分別監控營運分部之業績。分部表現乃根據報告分部之溢利／(虧損)作出評核，即計算經調整除稅前溢利／(虧損)。經調整除稅前溢利／(虧損)之計算方法與本集團除稅前溢利／(虧損)一致，惟於計算時不包括未分配之企業開支及融資成本。

分部間交易乃以與第三方進行類似交易之方式按公平基準進行。

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務投資 千港元	證券投資 千港元	企業融資 及證券經紀 千港元	銀行業務 千港元	項目管理 千港元	其他 千港元	分部間 互相抵銷 千港元	綜合 千港元
截至二零一四年九月三十日止六個月										
收入										
外來	5,416	50,945	25,590	4,863	10,801	11,479	-	5,422	-	114,516
分部間	-	-	-	-	-	-	-	675	(675)	-
總計	<u>5,416</u>	<u>50,945</u>	<u>25,590</u>	<u>4,863</u>	<u>10,801</u>	<u>11,479</u>	<u>-</u>	<u>6,097</u>	<u>(675)</u>	<u>114,516</u>
分部業績	<u>21,847</u>	<u>19,242</u>	<u>25,515</u>	<u>2,034</u>	<u>(6,791)</u>	<u>1,290</u>	<u>-</u>	<u>374</u>	<u>(675)</u>	<u>62,836</u>
未分配之企業開支										(20,975)
融資成本										(1,136)
所佔聯營公司業績	-	14,294	-	-	-	-	-	(5)	-	14,289
所佔合營企業業績	(78,625)	(62)	-	-	-	-	-	(289)	-	(78,976)
除稅前虧損										<u>(23,962)</u>
截至二零一三年九月三十日止六個月										
收入										
外來	6,438	1,869,537	11,237	4,940	15,824	10,322	3,857	5,642	-	1,927,797
分部間	-	-	-	-	-	-	298	2,763	(3,061)	-
總計	<u>6,438</u>	<u>1,869,537</u>	<u>11,237</u>	<u>4,940</u>	<u>15,824</u>	<u>10,322</u>	<u>4,155</u>	<u>8,405</u>	<u>(3,061)</u>	<u>1,927,797</u>
分部業績	<u>1,058</u>	<u>674,449</u>	<u>11,160</u>	<u>1,536</u>	<u>(213)</u>	<u>1,516</u>	<u>(1,068)</u>	<u>2,170</u>	<u>(954)</u>	<u>689,654</u>
未分配之企業開支										(19,857)
融資成本										(654)
所佔聯營公司業績	-	31,848	-	-	-	-	-	(7)	-	31,841
所佔合營企業業績	65,201	2,834	-	-	-	-	-	-	-	68,035
除稅前溢利										<u>769,019</u>



#### 4. 所佔合營企業業績／於合營企業之權益

於合營企業之權益主要包括本集團於Lippo ASM Asia Property Limited (「LAAPL」) 之權益。LAAPL為持有新加坡上市公司OUE Limited (「OUE」) 之控股權益而成立之合營企業。OUE之主要業務遍及商業、酒店、零售及住宅物業分部。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團於LAAPL之所佔虧損約78,625,000港元(二零一三年一所佔溢利65,201,000港元)。截至二零一四年九月三十日止六個月之所佔業績下跌，乃主要由於並無如去年同期分佔來自撥回遞延稅項負債所得之非經常性溢利。於二零一四年九月三十日，本集團於LAAPL之權益約7,711,764,000港元(二零一四年三月三十一日—7,854,617,000港元)。LAAPL旗下之若干銀行融資以其持有之若干上市股份作抵押。

#### 5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已計入／(扣除)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
利息收入：		
可供出售之上市財務資產	2,937	2,332
可供出售之非上市財務資產	104	—
貸款及墊款	3,236	2,023
銀行業務	9,338	8,463
其他	25,590	11,237
股息收入：		
上市投資	1,678	296
非上市投資	19	2,242
出售下列項目之收益／(虧損)：		
按公平值列入損益表之上市財務資產	43	(91)
按公平值列入損益表之非上市財務資產	82	161
可供出售之上市財務資產	—	81
可供出售之非上市財務資產	—	(553)
按公平值列入損益表之財務資產之公平值收益／(虧損)淨額：		
上市	(539)	(115)
非上市	77	(516)
已售物業成本	(24,033)	(1,155,674)
呆壞賬撥備撥回／(撥備)	(2,027)	3,560
銀行業務產生之利息開支	(2,400)	(1,823)
折舊	(1,805)	(1,268)
匯兌收益／(虧損) — 淨額	(2,428)	2,290

## 6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
香港：		
期內支出	<u>          -</u>	<u>          -</u>
海外：		
期內支出	16,547	283,097
往期超額撥備	(636)	(61)
遞延	<u>4,446</u>	<u>          -</u>
	<u>20,357</u>	<u>283,036</u>
期內支出總額	<u>20,357</u>	<u>283,036</u>

香港利得稅乃按期內於香港產生之估計應課稅溢利，按稅率16.5%（二零一三年—16.5%）計算。其他地區之應課稅溢利稅項乃按本集團經營業務之國家／司法管轄區當地之現行稅率計算。

## 7. 本公司權益持有人應佔每股盈利／（虧損）

### (a) 每股基本盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據(i)本公司權益持有人應佔期內綜合溢利／（虧損）；及(ii)期內已發行股份加權平均數約1,998,280,000股普通股（二零一三年—約1,998,280,000股普通股）計算。

### (b) 攤薄後之每股盈利／（虧損）

截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月，本集團並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

## 8. 中期分派

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
已宣派之中期分派—每股普通股1港仙 （二零一三年—2港仙）	<u>19,983</u>	<u>39,966</u>

中期分派於報告期結束後宣派，故並無於該日期計提。

## 9. 應收賬款、預付款項及按金

包含於應收貿易賬款之結餘，按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	16,403	45,580
30日以內	2,950	15,106
61至90日	242	8
	<u>19,595</u>	<u>60,694</u>

與客戶之貿易條款為按現金或信貸基準。以信貸形式進行貿易之客戶，會根據有關業務慣例給予信貸期。客戶均被設定信貸限額。本集團對未償還之應收賬款進行嚴格監控，以減低信貸風險。逾期之結欠均由高層管理人員定期檢討。除若干證券經紀之計息應收賬款外，應收貿易賬款結餘不計利息。

## 10. 應付賬款、應計款項及已收按金

應付賬款、應計款項及已收按金主要包括本集團物業發展項目之已收預售所得款項445,553,000港元(二零一四年三月三十一日—408,735,000港元)，以及就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付貿易款項327,110,000港元(二零一四年三月三十一日—357,899,000港元)。於二零一四年九月三十日，客戶之信託銀行結餘總額為326,858,000港元(二零一四年三月三十一日—311,353,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 九月三十日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元
未償還結餘之賬齡如下：		
按要求償還	325,949	343,953
30日以內	1,161	38,788
	<u>327,110</u>	<u>382,741</u>

應付貿易賬款一般按正常貿易條款結算。除若干就本集團之證券經紀業務以信託形式代客戶持有之現金結餘之相關應付客戶款項為計息外，應付賬款結餘不計利息。

## 管理層評論及分析

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損50,000,000港元(二零一三年—溢利403,000,000港元)。二零一三年之溢利主要來自本集團之北京物業發展項目於二零一三年第三季竣工後所產生之顯著溢利及分佔合營企業因撥回遞延稅項負債所得之溢利。截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團並無新物業發展項目竣工及所佔合營企業之溢利。因此，期內業績相對於二零一三年大幅減少。

### 期內業績

截至二零一四年九月三十日止六個月之營業額合共為115,000,000港元(二零一三年—1,928,000,000港元)。本集團營業額之減少主要由於期內並無新物業發展項目竣工。

### 物業投資

截至二零一四年九月三十日止六個月，物業投資業務分部之總收入為5,000,000港元(二零一三年—6,000,000港元)。此外，本集團於期內錄得投資物業估值收益淨額20,000,000港元(二零一三年—無)。因此，期內分部溢利增加至22,000,000港元(二零一三年—1,000,000港元)。

本集團一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited(「LAAPL」)擁有OUE Limited(「OUE」)大多數權益。OUE為一間於新加坡上市之公司，資產主要遍及新加坡之商業、酒店、零售及住宅物業市場。OUE亦為OUE Hospitality Trust(「OUE H-Trust」)及OUE Commercial Real Estate Investment Trust(「OUE C-REIT」)之保薦人。OUE H-Trust於新加坡上市，其投資組合包括位於新加坡之新加坡文華大酒店及毗連之文華購物廊。OUE C-REIT為於新加坡上市之新加坡房地產投資信託。其投資組合包括位於新加坡之華聯海灣大廈及位於上海之力寶廣場。該等投資均為OUE帶來龐大之經常性收入。OUE致力優化投資組合以鞏固經常性收入之基礎。位於新加坡優越地點之第壹萊佛士坊翻新後之零售商場於二零一四年五月開始營運。於二零一四年八月，OUE已取得初步批准，以發展鄰近新加坡機場之皇冠假日樟宜機場酒店之一棟十層高擴建大樓。擴建工程預期於二零一五年完成。華聯城之資產提升工程及U.S. Bank Tower之瞭望台及大堂翻新工程亦正在進行中。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團自LAAPL之投資錄得所佔虧損79,000,000港元(二零一三年—所佔溢利65,000,000港元)。所佔業績下跌主要由於並無如二零一三年般分佔來自撥回遞延稅項負債所得之非經常性溢利。

## 物業發展

本集團參與數項位於中國大陸、澳門、新加坡及其他亞太地區地理位置優越之物業發展項目。

截至二零一四年九月三十日止六個月，分部錄得收入51,000,000港元(二零一三年—1,870,000,000港元)，主要來自位於中國大陸北京經濟技術開發區之物業發展項目(「北京經濟技術開發區項目」)之物業銷售。北京經濟技術開發區項目已於二零一三年第三季完成施工，大部分收入由已完成交付程序之單位所產生，並已於二零一三年確認。由於本集團於期內並無新物業發展項目竣工，故收入大幅減少。因此，期內分部溢利減少至19,000,000港元(二零一三年—674,000,000港元)。

於澳門，物業發展項目「亮點」之工程預計將於二零一五年完成。預售自二零一一年十一月開始，反應理想。於二零一四年九月三十日，約96%住宅單位之可銷售面積經已預售，總代價約為1,200,000,000港元。該項目所產生之收入及溢利將於落成年度於本集團業績中反映。

本集團擁有一項位於新加坡Sentosa Cove由本集團之一間聯營公司參與之物業發展項目「Marina Collection」之權益。於期內，該項目進一步為本集團貢獻所佔溢利14,000,000港元(二零一三年—32,000,000港元)，此溢利主要來自物業銷售。

## 財務及證券投資

截至二零一四年九月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得收入30,000,000港元(二零一三年—16,000,000港元)，主要來自投資組合收取之利息及股息收入。

本集團在管理其投資組合時保持審慎，並尋求機會變現其溢利。投資市場持續充滿挑戰，並充滿不明朗因素，因而錄得未變現公平值虧損。截至二零一四年九月三十日止六個月，財務及證券投資業務錄得溢利28,000,000港元(二零一三年—13,000,000港元)。

## 企業融資及證券經紀

儘管投資者情緒逐漸改善，企業融資及證券經紀業務之營商環境仍然充滿挑戰。截至二零一四年九月三十日止六個月，本分部錄得營業額11,000,000港元(二零一三年—16,000,000港元)及分部虧損為7,000,000港元(二零一三年—200,000港元)。

## 銀行業務

澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」，澳門一間持牌銀行)為本公司之全資附屬公司。截至二零一四年九月三十日止六個月，該分部錄得營業額11,000,000港元(二零一三年—10,000,000港元)，並於期內錄得溢利1,000,000港元(二零一三年—2,000,000港元)。

## 財務狀況

於二零一四年九月三十日，本集團之資產總值減少至12,800,000,000港元(二零一四年三月三十一日—13,200,000,000港元)。於二零一四年九月三十日，與物業有關之資產為9,600,000,000港元(二零一四年三月三十一日—9,800,000,000港元)，佔資產總值75%(二零一四年三月三十一日—74%)。負債總額減少至2,300,000,000港元(二零一四年三月三十一日—2,500,000,000港元)。本集團之財務狀況仍然穩健。

於二零一四年九月三十日，本集團之銀行及其他貸款(銀行業務應佔者除外)增加至450,000,000港元(二零一四年三月三十一日—308,000,000港元)。於二零一四年九月三十日之銀行貸款為345,000,000港元(二零一四年三月三十一日—308,000,000港元)，均以港元(二零一四年三月三十一日—港元及人民幣)計值。銀行貸款以本集團若干物業及若干銀行存款之第一法定按揭作抵押。全部銀行貸款均按浮息計息及須於一年內償還。於二零一四年九月三十日，本集團之其他貸款包括來自力寶有限公司墊付之無抵押貸款105,000,000港元(二零一四年三月三十一日—無)，該項墊款須於二零一五年十二月三十一日或之前償還。於二零一四年九月三十日，資本負債比率(按貸款總額(扣除非控股權益)對股東資金之比率計算)為4.4%(二零一四年三月三十一日—3.0%)。

於二零一四年九月三十日，本集團之權益持有人應佔資產淨值仍然穩健，達至10,200,000,000港元(二零一四年三月三十一日—10,400,000,000港元)，相等於每股5.1港元(二零一四年三月三十一日—每股5.2港元)。

本集團監察其資產及負債之相對外匯持倉，以盡量減低外匯風險。在適當時候，會利用對沖工具，包括遠期合約、掉期及貨幣貸款，以管理外匯風險。

於二零一四年九月三十日，本集團有關澳門華人銀行之或然負債約為15,000,000港元(二零一四年三月三十一日—18,000,000港元)，包括擔保及其他背書約12,000,000港元(二零一四年三月三十一日—15,000,000港元)及代表客戶之信用狀負債約3,000,000港元(二零一四年三月三十一日—3,000,000港元)。除上述者外，本集團於二零一四年九月三十日並無未償還之重大或然負債(二零一四年三月三十一日—無)。除上述者外，於期末，本集團之資產概無作出抵押(二零一四年三月三十一日—無)。

本集團之承擔主要來自物業發展項目。由於「亮點」之地盤工程已大致完成，於二零一四年九月三十日之總承擔減少至189,000,000港元(二零一三年三月三十一日—290,000,000港元)。投資或資本資產將透過本集團內部資源及／或外來銀行融資(倘適合)提供資金。

## 員工與薪酬

於二零一四年九月三十日，本集團有160名僱員(二零一三年—187名僱員)。於期內錄入損益表之員工成本(包括董事酬金)為28,000,000港元(二零一三年—27,000,000港元)。本集團確保其僱員獲提供具競爭力之薪酬方案。

## 展望

全球經濟環境已趨穩定，但仍有多項不明朗因素。美國聯儲局最近已結束量化寬鬆措施，市場對短期內加息之預期升溫，這可能令營商環境蒙上陰影。然而，本集團對本公司長遠增長及發展潛力仍充滿信心。本集團將根據市況及其業務需要，繼續審慎管理其投資組合，旨在為本公司股東帶來最高回報。

## 業務回顧

於二零一四年，美國經濟在私人消費、業務投資及出口增強所帶動下表現有所改善。隨著全球經濟漸漸復甦，美國及歐洲主要股票市場持續造好。然而，經濟復甦整體而言屬穩定溫和。美國聯邦儲備局逐步退出量化寬鬆計劃之陰霾仍然籠罩全球經濟。從正面來看，儘管市場憂慮目前低息環境可能並不持久，但現時低息及資金充裕之環境有助亞洲區主要經濟體維持穩定之經濟環境，其中中國大陸繼續在經濟增長領域中處於領導地位。

在本集團主要營運及投資之亞洲區國家經濟環境持續穩定之支持下，本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月(「本期間」)之業績保持穩定。

本集團於本期間錄得股東應佔綜合虧損約50,000,000港元，而截至二零一三年九月三十日止六個月(「上一期間」)則錄得綜合溢利約403,000,000港元。

於上一期間，本集團確認來自其位於中國大陸北京於二零一三年第三季竣工之北京經濟技術開發區之物業發展項目（「北京經濟技術開發區項目」）之預售物業所產生之大部分溢利，並分佔其合營企業溢利，此溢利主要來自合營企業在其相關物業之稅基有所變動後撥回若干遞延稅項負債。然而，本集團於本期間並無新物業發展項目竣工，故並無錄得該等顯著溢利，且並無出現此項非經常性之分佔合營企業溢利。

本集團擁有位於新加坡聖陶沙島Sentosa Cove之「Marina Collection」50%之權益。此物業發展項目於二零一一年竣工，提供124個高級豪華臨海住宅單位，可銷售總面積約為29,808平方米。截至二零一四年九月三十日，合共91個單位經已售出，其中2個單位於本期間售出。

本公司一間主要合營企業Lippo ASM Asia Property Limited（「LAAPL」）為持有新加坡上市公司OUE Limited（「OUE」）控股權益之控股公司，OUE主要從事物業投資與發展及酒店營運。於二零一四年九月三十日，LAAPL擁有OUE合共約68.02%之股本權益。

於二零一三年，OUE集團成功完成收購位於洛杉磯市中心之U.S. Bank Tower。U.S. Bank Tower為甲級寫字樓物業，並為美國加州最高之標誌性建築物。連同其於新加坡之其他多元化及優質物業權益，例如第壹萊佛士坊及華聯城，OUE集團擁有龐大及穩定之經常性收入。

OUE於二零一三年成立之房地產投資信託OUE Hospitality Trust（「OUE H-Trust」）持有位於新加坡之新加坡文華大酒店及文華購物廊之全部權益。OUE H-Trust之合訂證券於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市。於二零一四年九月三十日，OUE及LAAPL分別持有OUE H-Trust已發行合訂證券單位總數約34.2%及7.8%。隨著OUE H-Trust上市及透過持有OUE H-Trust若干權益，預期OUE將受惠於穩定及經常性收入。

由OUE於二零一四年初成立之OUE Commercial Real Estate Investment Trust（「OUE C-REIT」）亦於新交所主板上市。其物業組合包括一棟位於新加坡之18層高辦公大樓華聯海灣大廈連同其配套物業以及位於上海之力寶廣場之物業。透過成立OUE C-REIT，OUE將能多元化及拓展至新地域。於二零一四年九月三十日，OUE集團持有OUE C-REIT已發行單位總數約48%。



本集團亦參與中國大陸物業項目，包括位於成都之力寶大廈及位於北京之北京經濟技術開發區項目。本集團擁有80%權益之北京經濟技術開發區項目已於二零一三年下半年竣工。北京經濟技術開發區項目為一個發展集合住宅、商業及零售之綜合項目，樓面總面積約為275,000平方米(包括地庫)。於二零一四年九月三十日，此項目約91%之可銷售總面積經已售出及完成交付。

本集團擁有位於澳門海邊馬路83號名為「亮點」之住宅發展項目100%之權益，該項目之內部裝修工程已大致完成。「亮點」之地盤面積約為3,398平方米，現正發展成311個住宅單位，可銷售總面積約為26,025平方米。現時目標為於本財政年度結束前完成上述發展項目。於二零一四年九月三十日，此項目約96%之可銷售總面積經已預售。

在澳門強勁之經濟表現下，本公司之全資附屬公司澳門華人銀行股份有限公司(「澳門華人銀行」)於本期間表現平穩。本集團將繼續為澳門華人銀行物色新業務機會，並提升其於澳門銀行業之競爭力。

雖然美國及歐洲主要股票市場於本期間反彈，但香港及中國大陸之股票市場仍然呆滯。本地股票市場方面，鑒於市況之不明朗因素，散戶投資者對是否入市仍抱審慎態度。力寶證券控股有限公司(「力寶證券控股」)於本期間之表現及盈利能力因而受到影響。力寶證券控股為本公司之全資附屬公司，其附屬公司主要從事包銷、證券經紀、企業融資、投資顧問及其他相關金融服務。本地股票市場之前景將視乎中國大陸市況及全球經濟發展(尤其是美國及歐洲)而定。預期最近推出之「滬港通」將有助改善本地及中國大陸股票市場之市場氣氛。

本集團將繼續觀望市場之發展，並將管理其投資組合以冀進一步改善整體資產質素。

## 前景

亞洲經濟前景仍然樂觀，但其增長動力將視乎美國及歐洲之經濟復甦步伐。雖然有明顯跡象顯示全球經濟已重拾升軌，但美國聯邦儲備局逐步退出量化寬鬆計劃，無疑將影響來年美國及全球經濟之復甦步伐。期望目前此低息環境仍能持續一段時間，如此應有助提升投資者信心及創造新商機。

就其長期增長而言，本集團將繼續專注於亞太區之物業投資及物業發展業務。然而，管理層會密切注視經濟環境上所面臨之挑戰，並在管理本集團之物業組合及業務以及評估新投資機會時，將繼續採取審慎之態度。

## 中期分派

董事已議決宣佈派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期分派每股1港仙(二零一三年一2港仙)，為數約20,000,000港元(二零一三年一約40,000,000港元)。中期分派將於二零一五年一月二十八日星期三或前後派付予於二零一五年一月十四日星期三名列本公司股東名冊上之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一五年一月十二日星期一至二零一五年一月十四日星期三(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會為股份過戶辦理登記。為符合獲取截至二零一四年九月三十日止六個月之中期分派之資格，所有股份之過戶連同有關之股票及過戶表格，須於二零一五年一月九日星期五下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「委員會」)。委員會現有成員包括三名獨立非執行董事，即徐景輝先生(主席)、卓盛泉先生及容夏谷先生，以及一名非執行董事陳念良先生。委員會已與本公司之管理層審閱本集團所採納之會計準則與實務及財務報告事宜，包括審閱本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報告書。

## 企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治常規。本公司董事會(「董事會」)相信，良好之企業管治常規對保持及提升投資者信心愈趨重要。企業管治規定經常改變，因此董事會不時檢討其企業管治常規，以確保達致公眾及股東期望、符合法律及專業標準，並反映本地及國際最新之發展。董事會將繼續致力達成高質素之企業管治，以保障股東權益及提升股東價值。

就董事所知及所信，董事認為本公司於截至二零一四年九月三十日止六個月已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

承董事會命  
香港華人有限公司  
行政總裁  
李聯煒

香港，二零一四年十一月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為李棕博士(主席)、李聯煒先生(行政總裁)及許起予先生；本公司之非執行董事為陳念良先生；而本公司之獨立非執行董事為卓盛泉先生、容夏谷先生及徐景輝先生。